

RELAZIONE PERITALE DI STIMA

Il sottoscritto OLIVERO Geom. Gianluca nato a Chieri (TO) il 19.10.1977 (Cod. Fisc.: LVR GLC 77R19 C627 F) in qualità di Tecnico del Comune di Montaldo Torinese, avendo ricevuto incarico dall'Amministrazione Comunale con la Deliberazione G.C. n. 30 del 27/08/2014 per quantificare il più probabile valore di locazione di un'abitazione unifamiliare di tipo civile e relativo accessorio, sito in Comune di Montaldo Torinese (TO), in Strada Traversagna n. 4, dopo aver eseguito sopralluogo in data 29.09.2014 e dopo aver effettuato le occorrenti visure presso l'Agenzia delle Entrate.

espone quanto segue

- PREMESSE -

L'immobile oggetto della presente relazione, risulta essere di proprietà del Comune di Montaldo Torinese, in forza di successione testamentaria in morte della Sig.ra FASANO Rosa depositata all'Agenzia delle Entrate di Chieri in data 12/01/1998 al N. 11 Volume 498. Il fabbricato di tipo abitativo unifamiliare è stato realizzato alla fine degli anni settanta ed attualmente pur essendo obsoleto per quanto concerne l'impiantistica ed il rendimento energetico, lo stesso risulta essere in buono stato di conservazione e non presenta particolari segni di degrado.

- DATI CATASTALI -

I beni immobili oggetto della presente valutazione, siti nel Comune di Montaldo Torinese (TO) Strada Traversagna n° 4 risultano attualmente così allibrati all'Agenzia delle Entrate –dipartimento territorio- Territorio della Provincia di Torino :

Foglio	Mappale	Sub.	Categoria	Classe	Consistenza	Rendita
7	243	1	B.C.N.C.		Cortile comune ai subb. 2 e 3	
7	243	2	A/7	1	7,5	871,52
7	243	3	C/6	2	29	104,84

A tale proposito si specifica che l'edificio catastalmente dichiarato come C/6 (f. 7 n. 243 sub. 3) in realtà risulta essere un mero deposito/tettoia in quanto privo di un accesso carrabile di dimensioni tali da far accedere una vettura di tipo normale. Per questo motivo le valutazioni tecniche finalizzate alla determinazione del più probabile valore di mercato terranno in considerazione lo stato reale dell'immobile e non quanto erroneamente indicato presso l'Agenzia delle Entrate –dipartimento territorio-

- DESCRIZIONE IMMOBILE ALLO STATO ATTUALE -

L'immobile di civile abitazione unifamiliare di due piani fuori terra, risulta essere in normale stato di manutenzione ed è così composto;

- Al piano terra: veranda apribile di ingresso, cucina abitabile, disimpegno, bagno, soggiorno, piccolo ripostiglio (sottoscala) e centrale termica accessibile dall'esterno dal cortile comune;
- Al piano primo: due camere da letto con balcone comunicante, disimpegno, studiolo/camera e bagno;
- Accessori Basso fabbricato ad uso deposito posizionato a lato dell'edificio principale con accesso dal cortile comune;
- Spazi liberi Cortile, camminamenti, area di manovra comune

Le rifiniture sono di tipologia medio – bassa risalenti agli anni '70, ovvero, serramenti esterni in legno verniciato con doppi vetri dotati di persiane ad ante, serramenti interni in legno tamburato, pavimentazioni in gress – porcellanato, tetto con struttura in legno e manto di copertura in tegole simil-coppo, ringhiere esterne in ferro a disegno semplice, recinzione in rete metallica plastificata, rifinitura esterna in intonaco di tipo civile successivamente tinteggiato, davanzali in pietra di serizo, grondaie e pluviali in plastica, pavimentazione esterna in cemento e lose grezze in pietra di luserna.

- DESTINAZIONE URBANISTICA -

Il vigente Piano Regolatore Generale Comunale di Montaldo Torinese approvato con DGR n. 159/47344 del 22/06/1995 individua il fabbricato oggetto della presente valutazione come area di intervento "Rs 31" (Aree Edificate Sature), soggetta come la restante parte del territorio Montaldese a Vincolo Paesaggistico.

- SUPERFICI COMMERCIALI -

Le superfici utili risultano essere le seguenti:

- abitazione con accessori diretti (dis./bagni/.rip.): mq. 170
- basso fabbricato ad uso deposito esterno: mq. 40

- VALUTAZIONE -

Nella determinazione del più probabile valore di locazione si è tenuto conto dei seguenti fattori:

- Obsolescenza del fabbricato*
Il fabbricato oggetto della presente valutazione risale alla seconda metà degli anni '70 e pur essendo in un normale stato di manutenzione, necessiterebbe di una serie di interventi impiantistici (impianto di riscaldamento, serramenti esterni, impianto elettrico) volti a ridurre il consumo energetico e migliorarne le condizioni di abitabilità ed efficienza dello stesso.
- Composizione del lotto*
Il lotto di proprietà comunale, oggetto della presente relazione, risulta composto da due corpi di fabbrica separati tra loro da una stradina privata di accesso e relativo cortile. Proprio per questo motivo i due fabbricati (abitazione e basso fabbricato ad uso deposito pertinenziale) non possono essere trattati separatamente ma devono essere locati entrambi in maniera indivisa in quanto privi di accesso autonomo. Sia l'abitazione che il deposito hanno accesso da un unico passaggio privato che da Strada Vicinale di Traversagna conduce al cortile comune.
- Giacitura del terreno*
Nonostante il fabbricato sia circondato da terreno cortilivo, questo non comporta un sensibile incremento di valore allo stesso, in quanto risulta essere situato su di un pendio collinare comportando una difficile manutenzione del verde a causa del sensibile dislivello.
- Rapporto domanda/offerta del mercato locale*
Negli ultimi anni, soprattutto a causa della forte crisi immobiliare, risulta esserci un notevole aumento degli immobili dati in locazione ed una minore domanda per gli stessi. Questo ha sicuramente comportato una contrazione dei valori di mercato per quanto concerne affitti e vendite di fabbricati, in particolare modo per quelli di non recente costruzione.

- Ricerche di mercato

Per l'individuazione del più probabile valore di locazione, oltre ad una ricerca eseguita direttamente sugli attuali canoni di locazione esistenti sul territorio comunale, si è tenuto conto dei valori delle quotazioni immobiliari e della banca dati pubblicate dell' O.M.I. per quanto concerne i valori di locazione registrati recentemente nel Comune di Montaldo Torinese.

- OSSERVAZIONI -

Considerate tutte le condizioni intrinseche ed estrinseche facenti parte del fabbricato sopra descritto si è potuto quantificare le valutazioni fatte nella presente relazione con l'applicazione di una percentuale di deprezzamento pari ad un 20% in maniera tale da individuare il più probabile valore di locazione degli immobili siti in Strada Vicinale di Traversagna n. 4 di proprietà Comunale.

Tutto quanto premesso si ritiene

di applicare i seguenti prezzi unitari:

- abitazione con accessori diretti	Euro/mq.	4,90 – 0,98 (20%) =	3,92
- basso fabbricato ad uso deposito	Euro/mq.	2,50 – 0,50 (20%) =	2,00

- CONCLUSIONI -

Pertanto i valori attribuiti risultano:

- abitazione con accessori	mq. 170 x Euro/mq. 3,92 =	Euro 666,40
- basso fabbricato uso deposito	mq. 40 x Euro/mq. 2,00 =	<u>Euro 80,00</u>
	Totale	Euro 746,40

Probabile Valore attuale di locazione per l'immobile oggetto di stima	Euro 745,00
---	--------------------

Montaldo Torinese, lì 29 Settembre 2014

IL TECNICO:
OLIVERO Geom. Gianluca



COMUNE DI MONTALDO TORINESE

prov. di Torino
Ufficio Tecnico
e-mail: utic@comune.montaldotorinese.to.it

Tel. 011/9408089
Fax 011/9406878
Via Trinità n. 17
10020 Montaldo Torinese (TO)

**RELAZIONE TECNICA PER RICHIESTA AFFITTO LOCALI ABITATIVI
E RELATIVE PERTINENZE**

**Fabbricato di civile abitazione unifamiliare
in Montaldo Torinese (TO) – Strada Traversagna n° 4 -**

Proprietà: **COMUNE DI MONTALDO TORINESE**
sede in Via Trinità n. 17
10020 Montaldo Torinese (TO)